

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.

INMODOSMIL

INFORME DE COMISARIO

AÑO 2008

En cumplimiento con los Estatutos de la Compañía, en calidad de COMISARIO DE INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, presento ante Uds. Señores Accionistas, el informe correspondiente a los Estados Financieros del Ejercicio Económico del año 2008, de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 90.1.5.3.005.

1.1.- Como en los años anteriores, al revisar y analizar la documentación que regenta a la Compañía en el aspecto administrativo y financiero se estableció que sus Ejecutivos si dan cumplimiento a lo dispuesto en los Estatutos, Ley de Compañías y demás disposiciones legales pertinentes; por lo tanto, en mi opinión, la gestión llevada a cabo por los Administradores de la Compañía es aceptable.

1.2.- Los Administradores, como siempre, ofrecieron y brindaron todo el apoyo necesario para poder realizar la revisión y análisis de la documentación, en las instalaciones donde funciona la Empresa.

1.3.- Con relación a los Libros Societarios de la Compañía, Actas de Junta General de Accionistas, Libro Talonario, Libro de Accionistas y de Acciones, estos se encuentran debidamente elaborados y archivados.

Los Libros y demás Registros Contables se realizan de conformidad con disposiciones legales y a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.



RECIBIDO
2008 MAY 2008

El sistema contable se lo lleva bajo programa de Contabilidad Computarizado, de tal manera que fácilmente se puede apreciar la conformidad de los datos que constan en el Diario General, Mayores, Auxiliares, Balance de Comprobación y los correspondientes Estados Financieros.

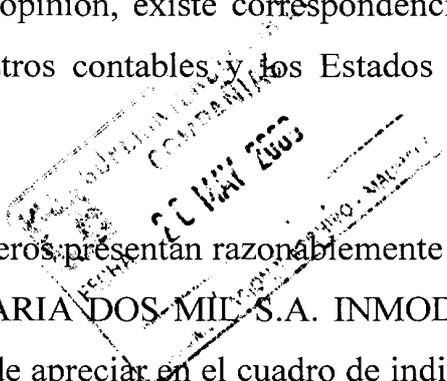
Los bienes tienen un trato adecuado que permite mantenerlos en buen estado y funcionalidad; tomando como medida de seguridad, sobre todo de la información financiera, semana a semana se realiza un respaldo general de toda la información que se ha procesado,

1.4.- con relación al Artículo 321 de la Ley de Compañías, se ha dado cumplimiento a las obligaciones del Comisario, tanto en el aspecto administrativo como en el financiero, cuyas observaciones dejo plasmadas en este informe

1.5.- El Control Interno que se lleva en INMODOSMIL S.A., en mi opinión, es aceptable, puesto que se realizó un análisis del sistema de control de los ingresos y egresos de dinero, del sistema de control de la cuenta Bancos, Cuentas de Exigible, como también de los ingresos y egresos de los activos realizables y fijos.

1.6.- En este ejercicio, también, en mi opinión, existe correspondencia adecuada entre los datos contenidos en los registros contables y los Estados Financieros presentados.

1.7.- En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA DOS-MIL S.A. INMODOSMIL, al 31 de Diciembre del 2008, como se puede apreciar en el cuadro de indicadores que a continuación presento, de acuerdo a los principales índices financieros que constan en los dos tipos de análisis que he realizado, tanto horizontal como vertical, que detallo a continuación:



INMODOS MIL S.A.**ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL:**

I T E M S :	AÑO 2007		AÑO 2008		DIFERENCIA	
	\$.	%	\$.	%	\$.	%
DISPONIBLE	500,00	0,20	855,08	0,32	355,08	71,02
EXIGIBLE	55.620,02	22,61	27.356,71	10,10	-28.263,31	-50,81
REALIZABLE	238,78	0,10	603,70	0,22	364,92	152,83
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	56.358,80	22,91	28.815,49	10,64	-27.543,31	-48,87
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	77.724,59	31,59	114.004,59	42,09	36.280,00	46,68
A.FIJOS DEPRECIABLES	204.941,24	83,31	231.231,24	85,37	26.290,00	12,83
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-93.411,23		-104.069,54	-38,42	-10.658,31	11,41
A. FDIFERIDOS	392,64	0,16	880,52	0,33	487,88	124,26
MANOS: AMORTIZACIÓN ACUMULADA			0,00			
TOTAL DEL ACTIVO:	246.006,04	100,00	270.862,30	100,00	24.856,26	10,10
PASIVO CORRIENTE	66.519,68	27,04	85.084,65	31,41	18.564,97	27,91
PASIVO NO CORRIENTE	191.274,77	77,75	181.297,04	66,93	-9.977,73	-5,22
TOTAL DEL PASIVO:	257.794,45	104,79	266.381,69	98,35	8.587,24	3,33
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,33	800,00	0,30	0,00	0,00
AP.DE ACCIONISTAS PARA	46.008,32	18,70	66.008,32	24,37	20.000,00	43,47
FUTURAS CAPITALIZACIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GANANCIAS EJERCICIOS ANTER.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GANANCIAS DEL EJERCICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDAS EJERCICIOS ANTERIO	43.616,05	17,73	-59.570,99	-21,99	-103.187,04	-236,58
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	-14.980,00	-6,09	-2.756,72	-1,02	12.223,28	-81,60
PATRIMONIO NETO:	-11.787,73	-4,79	4.480,61	1,65	16.268,34	-138,01
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	246.006,72	100,00	270.862,30	100,00	24.855,58	10,10
INGRESOS OPERACIONALES	34.855,13	100,00	33.379,48	95,81	-1.475,65	-4,23
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	0,00	4,19	0,00	100,00
TOTAL DE INGRESOS:	34.855,13	100,00	33.379,48	100,00	-1.475,65	-4,23
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	36.728,75	73,70	16.414,69	79,38	-20.314,06	-55,31
GASTOS OPERACIONALES	13.107,06	26,30	19.721,51	20,19	6.614,45	50,46
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	0,00	0,43	0,00	100,00
TOTAL DE EGRESOS:	49.835,81	100,00	36.136,20	100,00	-13.699,61	-27,49
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	-14.980,68	8,86	-2.756,72	11,24	12.223,96	-81,60
INDICE DE LIQUIDEZ	0,85		0,34		-0,51	-60,03
INDICE DE SOLIDEZ	0,95		1,02		0,06	6,55
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	-0,05		0,02		0,06	-136,79
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	0,00		0,00		0,00	0,00
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	-10.160,88		-56.269,16		-46.108,28	453,78

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.

INMODOSMIL

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL AÑO 2008

SUB-GRUPOS DE ACTIVOS:

	VALOR	PORCENTAJE
DISPONIBLE	855,08	0,32
EXIGIBLE	27.356,71	10,10
REALIZABLE	603,70	0,22
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	28.815,49	10,64
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	114.004,59	42,09
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	231.231,24	85,37
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	-104.069,54	-38,42
TOTAL ACTIVO FIJO:	241.166,29	89,04
OTROS ACTIVOS:	880,52	0,33
TOTAL ACTIVO:	270.862,30	100,00

PASIVOS:

PASIVO CORRIENTE	85.084,65	31,94
PASIVO NO CORRIENTE	181.297,04	68,06
TOTAL DEL PASIVO	266.381,69	100,00

PATRIMONIO:

CAPITAL SOCIAL	800,00	17,85
RESERVAS	0,00	
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZAC.	66.008,32	1.473,20

PÉRDIDAS:

PÉRDIDAS EN EJERCIC.ANTERIORES	-59.570,99	-1.329,53
PÉRDIDAS EN PRESENTE EJERCICIO	-2.756,72	-61,53

GANANCIAS:

GANANCIAS EN EJERCIC.ANTERIORES	0,00	0,00
GANANCIAS EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00

TOTAL DE : PASIVO + PATRIMONIO:

270.862,30 **100,00**

INGRESOS:

INGRESOS OPERACIONALES	33.379,48	50,57
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00

TOTAL DE INGRESOS:

33.379,48 **744,98**

EGRESOS:

COSTOS DE VENTA DE EXPLOTACIÓN	16.414,69	
COSTOS DE PRESTACIÓN SERVICIOS	0,00	0,00
GASTOS OPERACIONALES	19.721,51	54,58
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00

TOTAL DE EGRESOS:

36.136,20 **54,58**

PÉRDIDA EN EL EJERCICIO:

-2.756,72 **-8,26**

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS, AÑO 2007

INDICE DE LIQUIDEZ	=	ACTIVO CTE.	28.815,49	=	0,34
			PASIVO CTE.		
INDICE DE SOLIDEZ	=	ACTIVO TOTAL	270.862,30	=	1,02
			PASIVO TOTAL		
INDICE PATRIMONIO A PASIVO	=	PATRIMONIO	4.480,61	=	0,02
			PASIVO TOTAL		

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO

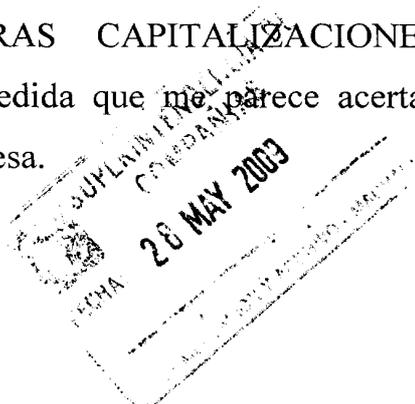
CAPITAL DE TRABAJO	=	ACTIVO CTE.	-	PASIVO CTE.	=
CAPITAL DE TRABAJO	=	28.815,49	-	85.084,65	=
CAPITAL DE TRABAJO	=	-56.269,16			=

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 10,64 % del Activo Corriente y del 89,36 % del resto de activos, siendo propio del tipo de empresas inmobiliarias que se dedican a prestar servicios de arrendamiento, mantenimiento, administración y reparación de bienes muebles e inmuebles, habiendo disminuido el Activo Corriente 22,91 % a 10,64 %, que representa el 281,11 %, cuya diferencia se encuentra en la disminución del Activo Exigible, ya que de \$. 55.620,02 baja a \$. 27.356,71 que repercute en el Capital de Trabajo, empeorado por el incremento del Pasivo corriente en 27,91 %, puesto que de - \$. 10.160,88 pasa a ser negativo en - \$. 56.269,16, empeorando la liquidez en un 60,03 %, con relación al ejercicio próximo anterior.

La Solidez de la empresa es aceptable puesto que al realizar todos los Activos si cubriría todos los Pasivos, puesto que el Índice es 1,02, que significa que por cada dólar que debe, cuenta con un dólar más dos centavos.

Lo crítico, se hubiese encontrado en el Patrimonio, debido a que los resultados de la operatividad de la empresa arroja una Pérdida de \$ 2.756,72 por lo cual se pierde el Capital Social en más 3,45 veces, pero gracias al Aporte de \$.20.000,00, para Futuras Capitalizaciones de parte del Principal Accionista no se pone en riesgo de liquidación a la Compañía, por cuyo motivo, en Junta General Extraordinaria Universal celebrada en Machala, el 28 de Diciembre del 2008, la empresa LAPAVIC S.A, como Accionista Mayoritario resuelve asumir parte de la deuda (USD \$.20.000,00) que INMODOSMIL S.A., tiene con el Ing. Cesar Emilio Chavez Velasco y los correspondientes valores considerarlos como APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES a favor de AGRÍCOLAS LAPAVIC S.A., medida que me parece acertada para salvar la existencia y continuidad de la empresa.



En lo relacionado a los resultados, podemos apreciar que la pérdida se ha disminuido de \$.14.980,68 a \$.2.756,72, es decir en un 81,60 %; por lo que es necesario que la administración se preocupe de realizar gestiones para incrementar los ingresos porque el ESTADO DE RESULTADOS nos da esa PÉRDIDA DEL EJERCICIO que representa el 8,26 % de las Ventas Brutas. Además, no se observa ningún gasto de publicidad ni de propaganda; peor de comisiones o remuneraciones en ventas, lo que significa que no se ha realizado gestión alguna por incrementar los ingresos, que es lo que se recomienda y sugiere para mejorar la situación económica financiera de la empresa.

Atentamente,



C.P.A. Ing. Com. Modesto Efrén Valarezo Paucar
COMISARIO DE INMODOSMIL

